

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Karianne Øiestad

Mobil 909 37 280

E-post Karianne.oiestad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 250 000,-

Omkostn.: Kr 257 600,-

Total ink omk.: Kr 10 507 600,-

Selger: Eivind Næss

Salgsobjekt: Rekkehus

Eierform: Eiet

Byggeår: 1979

BRA-i/BRA Total 126/130 kvm

Tomtstr.: 300.2 m²

Soverom: 3

Antall rom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 2001

Oppdragsnr.: 1007250117

Innbydende enderekkehus med sjelden og usjenert beliggenhet inntil

Velkommen til Løkkaskogen 6C - et sjarmerende rekkehus over to plan med god planløsning, flotte uteplasser og en attraktiv beliggenhet i et barnevennlig og veletablert område. Her får du et hjem som kombinerer rolig nabolagsfølelse med nærhet til marka, idrettsanlegg, skole, barnehager og servicetilbud.

Eiendommen utmerker seg med:

- Romslig stue med peis og utgang til sydvendt terrasse
- Tre soverom og to bad, godt tilpasset familieliv
- Oppgradert balkong med nytt rekkverk (2024) og fint utsyn fra hovedsoverom
- Ny taktekking (2021) og oppgraderte uteplasser (2024/2025)
- Nymalte fasader (2025)
- Garasjeplass i felles anlegg og utebod



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	79
Reguleringskart	82
Arealbekreftelse	87
Kommunale avgifter	89
Løkkaskogen Interesselag info om gellesgarasjen	91
Protokoll	92
Regnskap	107
Vedtekter	108
Kostnadsfordeling	114
Ferdigattest	115
Tegninger	119
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 126 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 130 m²

TBA: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 62 m² Trapperom/gang, vaskerom, kjøkken, 2 boder, stue/spisestue med utgang til terrasse.

1. etasje

BRA-i: 64 m² Entre, gang/trapperom, 2 bad/wc, 3 soverom-ett med utgang til balkong.

BRA-e: 4 m² Utebod

TBA fordelt på etasje

Kjeller

36 m² Markterrasse

1. etasje

12 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

1 utebod ved inngangspartiet på ca. 4 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

300.2 m²

Tomtebeskrivelse

Hyggelig pent opparbeidet tomt med diverse beplantning, usjenert og omkranset av løvskog og hekk.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et svært attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde på Slemdal i nærheten av Holmendammen. Løkkaskogen er en blindvei med lite trafikk, og nabolaget er kjent for sitt trygge og sosiale bomiljø. Fra boligen er det kort vei til både natur, idrettsanlegg og servicetilbud. Holmenbekken er rett i nærheten, med nydelig turvei gjennom skogen, lekeplass og akebakke.

I nærområdet finner du også Gressbanen med kunstisbane om vinteren og kunstgressbane om sommeren, Ready idrettslag og Holmen skole. Ved Slemdal T-banestasjon er det matbutikker, apotek og helsetjenester. Det er heller ikke langt til Hemingbanen med et bredt idrettstilbud (fotball, friidrett, tennis

og hallidretter), Holmenkollen nasjonalanlegg og Nordmarka. For langrennsentusiaster er det en flott tursti opp til Midtstuen hvor du finner preparerte løyper store deler av vinteren.

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Joker Holmenhavna, Meny Gressbanen og Extra Slemdal. På Vinderen Torvet finnes serveringssteder, bakeri, Vinmonopol, SATS Treningssenter, grønnsakbutikk, fiskebutikk, bokhandel og en rekke andre forretninger.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Svenstuen Barnehave, Villa Utsikten Friluftss- og idrettsbarnehage, Arnebråtveien barnehage.

Holmen skole, Svendstuen skole, Slemdal skole, Midtstuen skole, Hovseter skole

Skolekrets

Holmen skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Holmenhavna holdeplass, linje 1N og 46, ca. 7 min gange. Bussen går mellom Majorstua og Ullerntoppen.

T-bane: Slemdal stasjon, linje 1, ca. 15 min gange

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus er oppført over to plan. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk. Fasaden er forblendet med teglstein, malte plater og malt betong. Taket er et flatt tak og er tekket med papp med pyntestein over. Det ble lagt ny takteking i 2021. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Rekkehuset går over to plan og hovedetasjen inneholder: Entré, gang/trapperom, 3 soverom hvorav hovedsoverom med utgang til balkong, samt 2 bad/wc. Underetasjen inneholder: Stue/spisestue med peis og utgang til sydvendt terrasse, kjøkken, vaskerom og boder.

I tillegg medfølger 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg samt en utebod på ca. 4 m².

Standard

Balkong, terrasse, platting:

Sydvendt balkong i første etasje i murkonstruksjon med oppforet tregulv på cirka 12 m² med utgang fra det ene soverommet. Terrasse/platting i trekonstruksjon i underetasjen på cirka 36 m² med utgang fra stuen. Det er en elektrisk markise og stikkontakt på terrassen. Nytt tregulv på balkongen i 1. etasje i 2025. Nye balkong rekkverk, ferdigattest utstedt 27.09 2024. Dette i forbindelse med at de fleste boligene i sameiet utførte samme oppgradering. Beiset terrassen/plattingen i underetasjen i 2025.

Vinduer og dører:

Vinduer med 2-lags glass produsert i 1978. Terrassedør med 2-lags glass produsert i 1978. Original entredør. Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2009. Balkong døren er skiftet i 2009. Det er originale hvitmalt glatte dører. Doble skyvedører med glass til

det ene soverommet. Dør
med glass fra entré.

Gulv:

Det er parkett på gulvene, fliser i entré, vaskerom og badene. Vinylbelegg i bodene.

Vegger:

På veggene er det malt glassfiberstrie og malte slette veggoverflater.

Yttervegger:

Fasaden er forblendet med teglstein, malte plater og malt betong.

Tak:

Det er malte tak overflater. Takhøyden er 238.

Renner og nedløp:

Det er flatt tak med innvendige taknedløp.

Taktekking:

Taket er antatt tekkt med membran. Det ble lagt ny taktekking i 2021.

Etasjeskille:

Etasjeskille i betong.

Ildsted:

Det er antatt teglsteinspipe. Det er en peis i stuen, og peisovn i ett soverom.

Kjøkken:

Blå kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøleskap med fryser i nisje, komfyr med keramisk topp, friturekum, oppvaskmaskin. Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate. Stål kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal/friluft. Kjøkkenet er designet for Smeg gasskomfyr og en slik kan lett erstatte nåværende.

Trapp:

Det er en tretrapp mellom etasjene med åpne opptrinn med belegget i trinnene. Ny utvendig tretrapp på siden av huset i 2025.

Avløpsrør:

Det er plast avløpsrør.

Vannledninger:

Kobber.

Elektrisk anlegg.

Skursikringer. Det er kursfortegnelse i sikringsskapet.

Varmtvannsbered:

Ca 150 liter. Plassert i vaskerom.

Ventilasjon:

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Elektrisk avtrekksvifte i den ene boden - ny i 2025.

Bad ved entré:

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. På badet er det en rund stålservant, toalett, dusjnise med en glassbyggersteinsvegg. Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er tilluft ved døren.

Bad 2:

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. På badet er det servant med servantskap, toalett, badekar. Det er naturlig ventilasjon med lufteluke i taket. Det er tilluft under døren.

Vaskerom:

Det er fliser på gulvet, malte vegger. Det er antatt plastsluk. På vaskerommet er det stål vaskekum nedfelt i benkeplate med underskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder i kasse. Det er naturlig ventilasjon med lufteluke i rommet. Det er tilluft ved døren.

Info fra takstmann:

En lys og pen bolig beliggende i ett populært boligområde på Slemdal/Gressbanen. Boligen har gangavstand til Midtstuen, hvor skiløypene til Frognerseteren og Nordmarka begynner, samt til badevannet Midtstudammen. Det er også kort avstand til Heming og Ready idrettsanlegg og Holmenkollen. Elektrisk oppvarming. Luft til luft varmepumpe. 1 biloppstillingsplass i felles lukket garasjeanlegg. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

-Bad ved entré (utbedringskostnad beregnet til mindre enn 10 000,-)

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Yttervegger

- Renner og nedløp
- Ildsted/skorstein
- Kjøkken
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Bad ved entré
- Bad
- Vaskerom
- Gulv
- vegger
- Tak
- Innerdører

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Alle hvitevarer medfølger ved kjøp.

Parkering

1 biloppstillingsplass i felles lukket garasjeanlegg. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Interesselaget disponerer også en privat utendørs parkeringsplass som brukes av gjester o.l. Det er lagt opp for elbillading, ny eier må selv via styret bestille egen lader. Interesselaget avleser og utfakturerer strøm til elbillading 2 ganger pr. år (01.04 og 01.10)

Diverse

Løkkaskogen 6 C er del av et interesselag med totalt 53 medlemmer. Årsavgiften for 2025 er 14 000,- som faktureres kvartalsvis.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Luft til luft varmepumpe.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 250 000

Kommunale avgifter

Kr 21 474

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt 3 159,-

Feie-og tilsynsgebyr 243,-

Renovasjonsgebyr 9 345,-

Vann-og avløpsgebyr 11 885,-

Totale avgifter 24 633,-

Eiendomsskatt

Kr 3 159

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 2 158 700

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 634 800

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 2001 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/33/2001:

26.06.1979 - Dokumentnr: 16380 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

26.01.1979 - Dokumentnr: 2873 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:33 Bnr:1983

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1981 på bygget, og ferdigattest fra 2024 for fasadeendring mtp rekkverk til balkong.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående plansaker:

Saksnr: 202102096

Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Sakstype: Detaljregulering

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

256 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

257 600 (Omkostninger totalt)

268 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

271 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 507 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 518 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 521 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 257 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Ansvarlig megler bistås av

Karianne Øiestad
Eiendomsmegler/ Partner
Karianne.oiestad@aktiv.no
Tlf: 909 37 280

Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Oppdragstaker

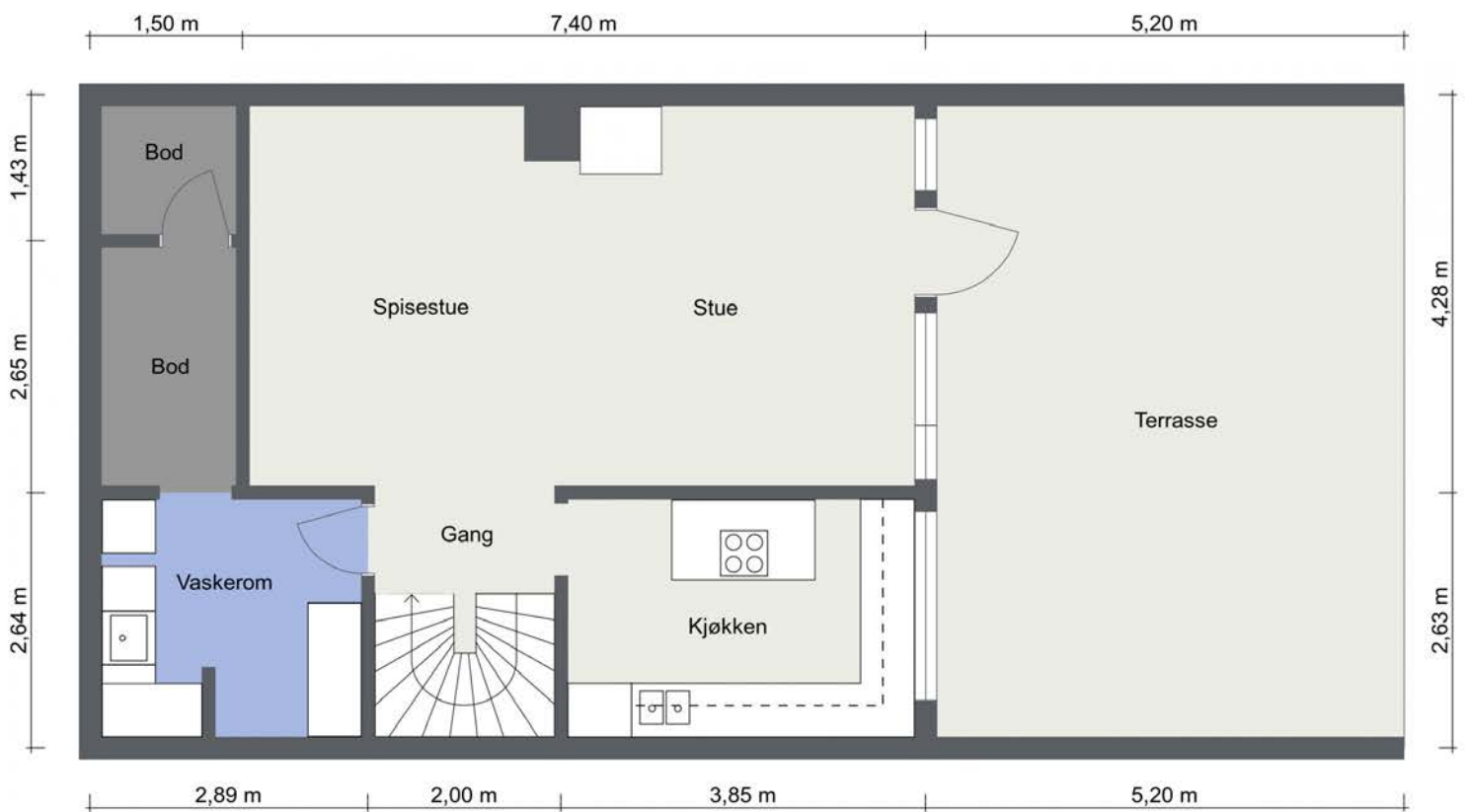
Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

07.09.2025



Løkkaskogen 6 C















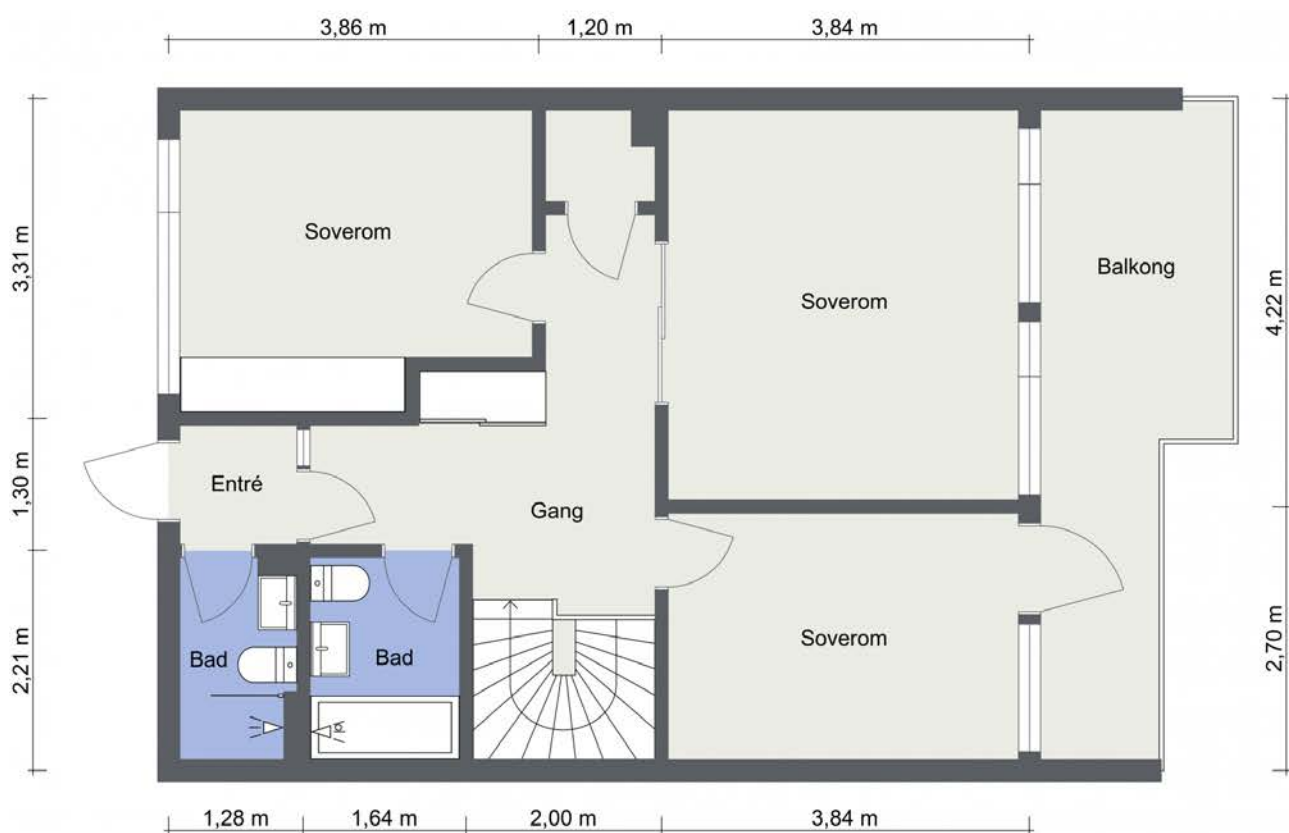








Løkkaskogen 6 C









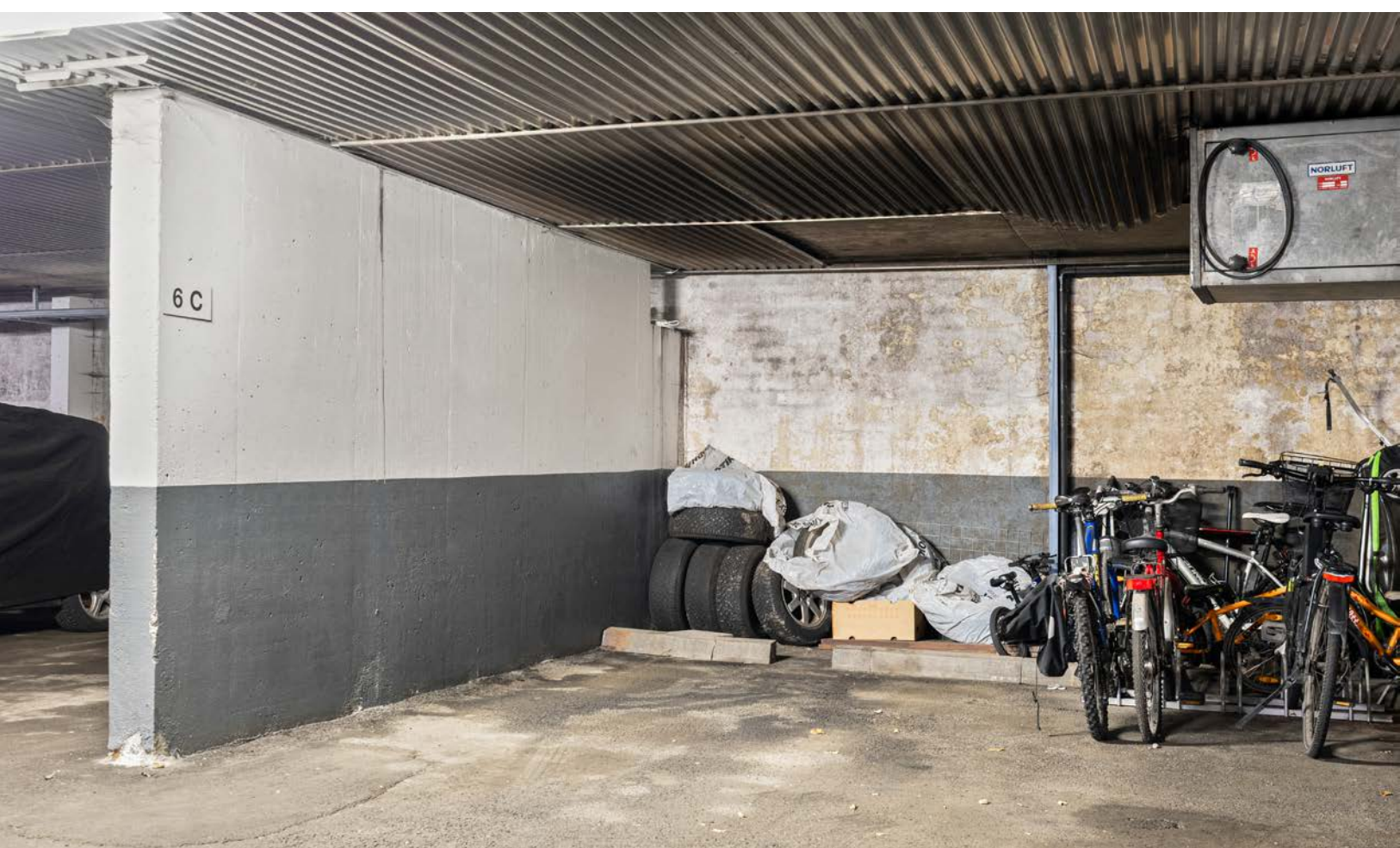






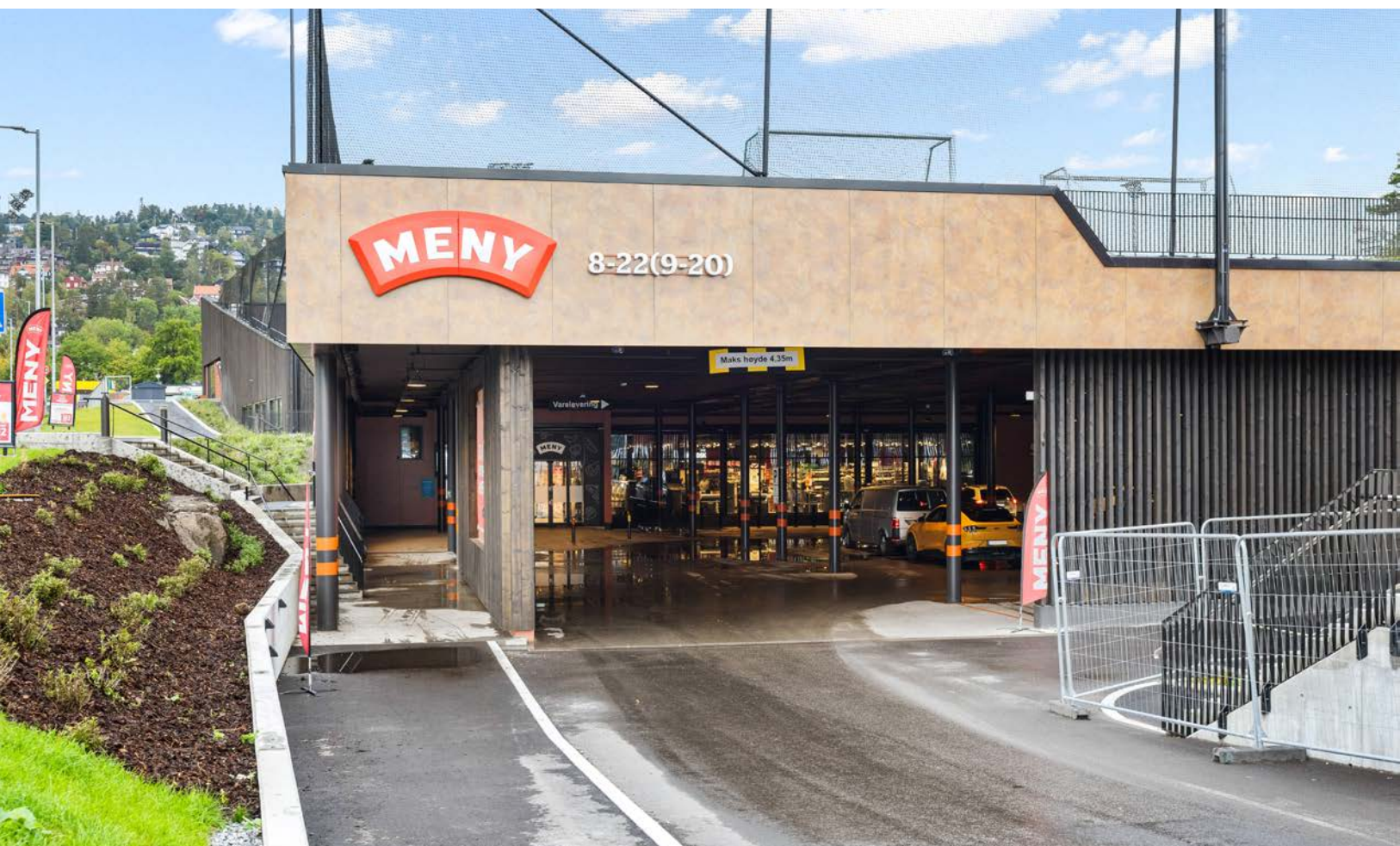
















Vedlegg

Løkkaskogen 6 C 0773 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1979

BRA: 130 m²

BRA-i: 126 m²

Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

9

TG-2

24

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34667>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad ved entre.

Oppsummering av overflater

Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt.

TG 3 pga: Flislagt kant for dusjnisen danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Hvis det blir lekkasje fra servant eller toalett vil vannet renne ut i gangen, og ikke til sluk.

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fjerne den flislagte kanten mot dusjen så lekkasjevann kan renne mot sluk.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Det må påregnes å skifte drenering på sikt.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.

TG 2 pga: Det registreres mindre riss i grunnmur og i teglesteinene noen steder. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Rom under terreng

Oppsummering

TG 2 pga: Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fukttinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG 2 pga: Det registreres skjevheter i terrassen. Det er fall på ca. 7 cm fra veggen mot utsiden av terrassen.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 98 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt på balkongen.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i ett vindu stuen.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Halvparten av forventet levetid på vinduene er overskredet, og utskiftning av vinduene er påregnelig. Normal tid for utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det ble stedvis registrert tregghet i åpne/lukkemekanisme.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Det må påregnes å skifte vinduer og dører på sikt.

Yttervegger

Oppsummering

TG 2 pga: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG 2 er satt pga alder.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG 2 pga: Pipa er innkledd på en side i soverommet.

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Blå kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøleskap med fryser i nisje, komfyr med keramisk topp, frityrkum, oppvaskmaskin.

Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. eller komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

TG 2 er satt pga. alder, og at det er noe bruksslitasje på kjøkkeninnredningen og benkeplaten.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Stoppekranen er plassert i et skap i den ene boden.

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereider er plassert i rom med sluk.

Bereideren er kassett inn, så den er ikke kontrollert.

Bereideren er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad ved entre.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Oppsummering av ventilasjon

Det er usikkert om avtrekksviften fungerer.

Våtrom: Bad 2

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det er antakelig ikke membran i gulvet.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Nyere parkett på kjøkken.

Anbefalte tiltak

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

Øvrig: Vegger

Oppsummering

Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Øvrig: Tak

Oppsummering

Takene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

TG 2 er satt på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Utskifting av de originale dørene må påregnes på sikt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.8.2025

Rapportdato
21.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Brit Råstad
Navn: Eivind Næss

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Kristine Næss

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Selger har ikke bodd i boligen og har derfor ingen kjennskap til den.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Morten Pedersen Telefon: 90844088
Firma: Vannmannen AS Epost: pmp@taksthuset.no
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 Oslo



Egne premisser:

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: Løkkaskogen 6 C, 0773 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	33	Bruksnr:	2001	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1979					
Boligtype:	Rekkehus					

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen bolig beliggende i ett populært boligområde på Slemdal/Gressbanen. Boligen har gangavstand til Midtstuen, hvor skiløypene til Frognerseteren og Nordmarka begynner, samt til badevannet Midtstudammen. Det er også kort avstand til Heming og Ready idrettsanlegg og Holmenkollen.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming. Luft til luft varmepumpe.

1 biloppstillingsplass i felles lukket garasjeanlegg. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Rekkehus er oppført over to plan.

Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk.

Fasaden er forblendet med teglstein, malte plater og malt betong.

Taket er et flatt tak og er tekket med papp med pyntestein over. Det ble lagt ny takteking i 2021.

Etasjeskille er et betongdekke.

Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Underetasje	62	62	0	0	36
1. etasje	68	64	4	0	12
Totalt m²	130	126	4	0	48

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Underetasje	62	56	6	Trapperom/gang, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue med utgang til terrasse.	2 boder.
1. etasje	64	64	0	Entre, gang/trapperom, 2 bad/wc, 3 soverom-ett med utgang til balkong.	
Totalt m²	126	120	6		

Kommentar til arealberegning

1 utebod ved inngangspartiet på ca. 4 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.	
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.	
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.	
Det må påregnes å skifte drenering på sikt.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

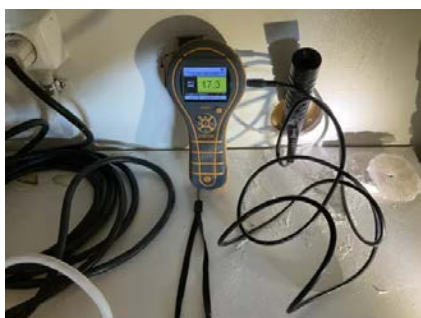
Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på fast grunn eller faste komprimerte masser.

TG 2 pga: Det registreres mindre riss i grunnmur og i teglesteinene noen steder. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Underetasjen er innredet for boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

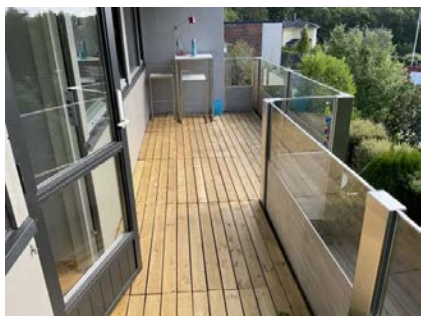
TG 2 pga: Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type

Balkong, Terrasse

Sydvendt balkong i første etasje i murkonstruksjon med oppforet tregulv på cirka 12 m² med utgang fra det ene soverommet.

Terrasse/platting i trekonstruksjon i underetasjen på cirka 36 m² med utgang fra stuen. Det er en elektrisk markise og stikkontakt på terrassen.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt tregulv på balkongen i 1. etasje i 2025. Nye balkong rekkverk, ferdigattest utstedt 27.09 2024. Dette i forbindelse med at de fleste boligene i sameiet utførte samme oppgradering.	
Beiset terrassen/plattingen i underetasjen i 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
TG 2 pga: Det registreres skjevheter i terrassen. Det er fall på ca. 7 cm fra veggen mot utsiden av terrassen.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket blir målt til 98 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt på balkongen.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 1978.	
Terrassedør med 2-lags glass produsert i 1978.	
Original entredør.	
Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2009. TG 1	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong døren er skiftet i 2009.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Det registreres punktert glass i ett vindu stuen.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Halvparten av forventet levetid på vinduene er overskredet, og utskifting av vinduene er påregnelig. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Det ble stedvis registrert tregghet i åpne/lukkemekanisme.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Det må påregnes å skifte vinduer og dører på sikt.

6.6 Yttervegger



Type fasade Fasadeplater, Teglstein, Liggende kledning

Fasaden er forblendet med teglstein, malte plater og malt betong.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Har malt fasade på begge sider av huset i de nye fargekodene som interesselaget ønsker i forbindelse med oppgradering. Gjort nå, sommeren 2025.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

TG 2 pga: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.7 Renner og nedløp

Type Annet

Det er flatt tak med innvendige taknedløp.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG 2 er satt pga alder.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Fallforhold på taket lot seg ikke kontrollere siden det ligger pyntestein oppå membranen.	

6.9 Takteking



Type teking	Annet
Taket er antatt tekket med membran.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt ny takteking i 2021.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av takteking**TG-1**

Det ble lagt ny takteking i 2021.

Taktekingen er vanskelig å kontrollere siden det er lagt pyntestein oppå membranen.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-0**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Det er antatt teglsteinspipe.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Det er en peis i stuen, og peisovn i ett soverom.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Skorstein over tak er innsisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

TG 2 pga: Pipa er innkledd på en side i soverommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Blå kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøleskap med fryser i nisje, komfyr med keramisk topp, frityrkum, oppvaskmaskin.	
Stål vaskekum nedfelt i tre benkeplate.	
Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. eller komfyrvakt.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
TG 2 er satt pga. alder, og at det er noe bruksslitasje på kjøkkeninnredningen og benkeplaten.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Stål kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal/friluft.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Originale tegninger er ikke kontrollert da de ikke var tilgjengelig på Plan- og bygg sine hjemmesider.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 27/3-1981.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.14 Trapp



Beskrivelse

Det er en tretrapp mellom etasjene med åpne opptrinn med belegg i trinnene.

Ny utvendig tretrapp på siden av huset i 2025.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.



6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Det er plast avløpsrør.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Ja

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.16 Vannledninger



Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Stoppekransen er plassert i et skap i den ene boden.

Eldre stoppekransen. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.17 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Sikringsskapet er plassert i entré med skrusikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
Ca 150 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom med sluk.	
Berederen er kassett inn, så den er ikke kontrollert.	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Elektrisk avtrekksvifte i den ene boden - ny i 2025.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.	

6.20 Våtrom: Bad ved entre.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er overflate oppusset, usikkert når.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ukjent
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Det er fall mot sluk i dusjsonen, resten av gulvet er relativt flatt.

TG 3 pga: Flislagt kant for dusjsen danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Hvis det blir lekkasje fra servant eller toalett vil vannet renne ut i gangen, og ikke til sluk.

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fjerne den flislagte kanten mot dusjen så lekkasjevann kan renne mot sluk.

Utbedringskostnader overflater

Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.	
Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).	
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det en rund stålservant, toalett, dusjnise med en glassbyggersteinsvegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Det er en elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er tilluft ved døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er usikkert om avtrekksviften fungerer.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er ikke foretatt hulltaking da dusjen og sanitærutstyret vender mot yttervegg og mot det andre badet.	
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.21 Våtrom: Bad 2



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er overflate oppusset, usikkert når.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Det er en høydeforskjell på ca. 1 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er en flislagt oppkant ved døren på cirka 25 mm.	
Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran. Rørforinger gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant med servantskap, toalett, badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr er normalt godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
Det er naturlig ventilasjon med lufteluke i taket. Det er tilluft under døren.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er ikke foretatt hulltaking da badekar, servant og toalett vender mot det andre badet, yttervegg og trapperom.	
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.22 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på gulvet, malte vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er antatt plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er antakelig ikke membran i gulvet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På vaskerommet er det stål vaskekum nedfelt i benkeplate med underskap. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder i kasse.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Det er naturlig ventilasjon med lufteluke i rommet. Det er tilluft ved døren.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er foretatt i underskapet.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.23 Øvrig: Gulv**Beskrivelse**

Det er parkett på gulvene, fliser i entré, vaskerom og badene. Vinylbelegg i bodene.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Gulvene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund, og det er noe bruksslitasje, hakk og riper på overflatene.

Nyere parkett på kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.24 Øvrig: Vegger**Beskrivelse**

På veggene er det malt glassfiberstrie og malte slette veggoverflater.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Veggoverflatene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.

6.25 Øvrig: Tak**Beskrivelse**

Det er malte tak overflater. Takhøyden er 238.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Takene har ikke blitt vedlikeholdt på en stund. Naturlig vedlikehold må påregnes.

6.26 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Det er originale hvitmalt glatte dører. Doble skyvedører med glass til det ene soverommet. Dør med glass fra entré.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

TG 2 er satt på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av de originale dørene må påregnes på sikt.

6.27 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250117	
Selger 1 navn	
Kristin Næss	
Gateadresse	
Løkkaskogen 6C	
Poststed	Postnr
OSLO	0773
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Eivind Næss	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1007250117

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250117

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Næss	ed86fedb09692dfd3b8e c87976bf63ac1cd20a2d	20.08.2025 13:57:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250117

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Løkkaskogen 6C - Nabolaget Løkkaskogen/Besserud søndre - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Lybekkveien Linje 1N, 46	7 min 0.5 km
Midtstuen Linje 1	20 min 1 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	6 min 2.9 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.5 km

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	5 min 0.4 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	14 min 1.1 km
Slemdal skole (1-7 kl.) 587 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	19 min 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	23 min 1.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 4.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

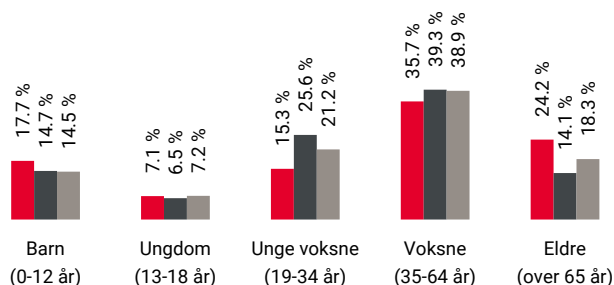
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løkkaskogen/Besserud søndre	1 708	744
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Svendstuen Barnehave (2-5 år) 38 barn	12 min 0.9 km
Villa Utsikten Friluftsbh. og idrettsbhg. (1-5 ... 27 barn	11 min 1 km
Arnebråtveien barnehage (1-5 år) 67 barn	17 min 1.3 km

Dagligvare

Joker Holmenhavna PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km
Meny Gressbanen	9 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



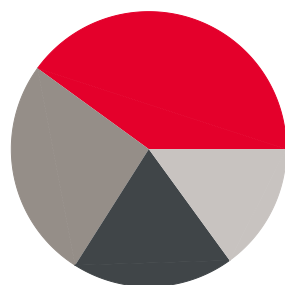
Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

	Holmenkollen Tennisklubb	3 min
	Gressbanen Ballspill, fotball	7 min 0.6 km
	Heming Treningssenter	20 min
	Hovseter Velvære	23 min

Boligmasse



40% enebolig
19% rekkehus
26% blokk
15% annet

«Deilig med nærhet til marka»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Vinderen Sentrum

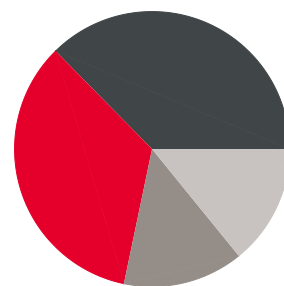
5 min



Boots apotek Slemdal

17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
37% 6-12 år
14% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



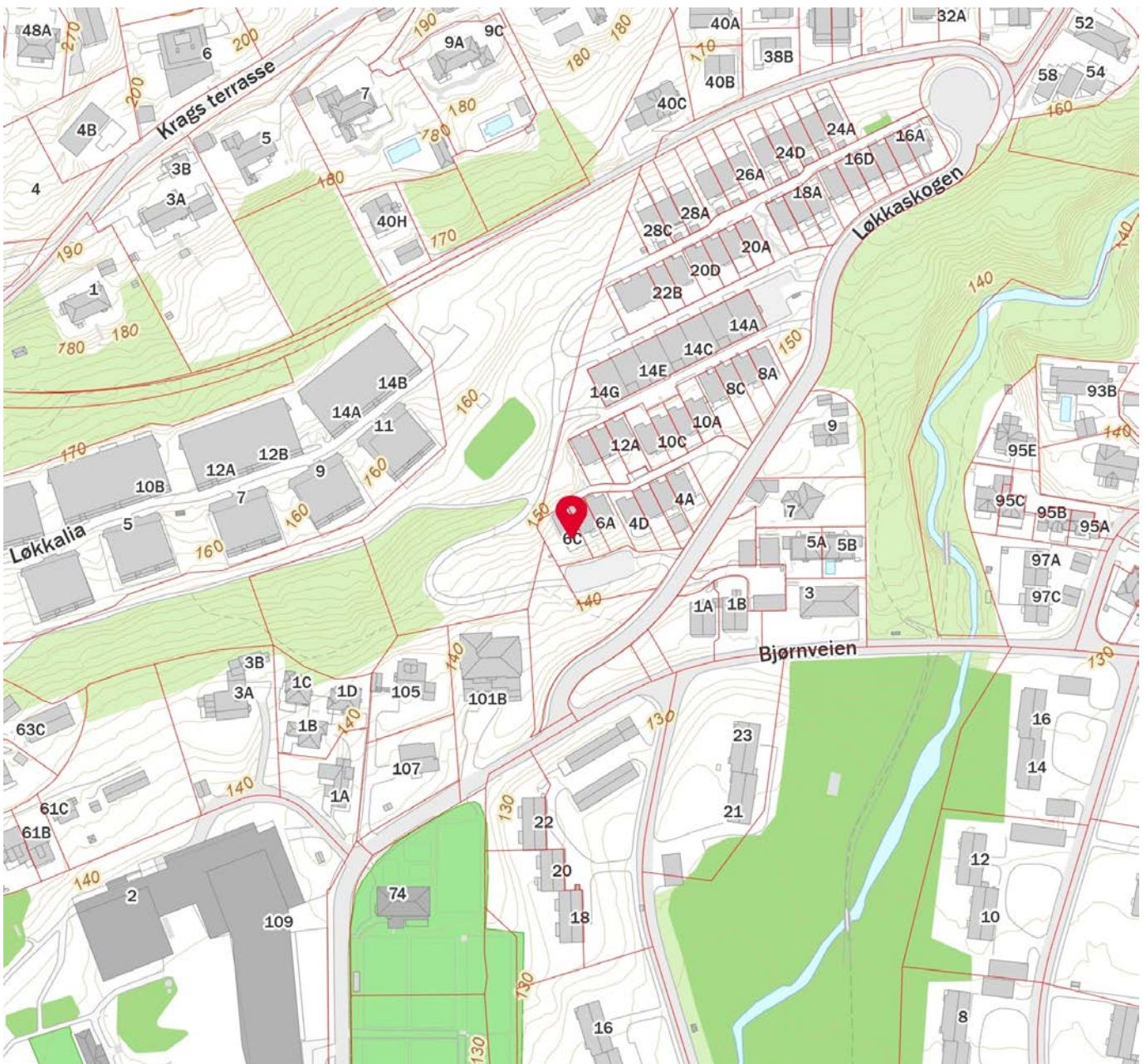
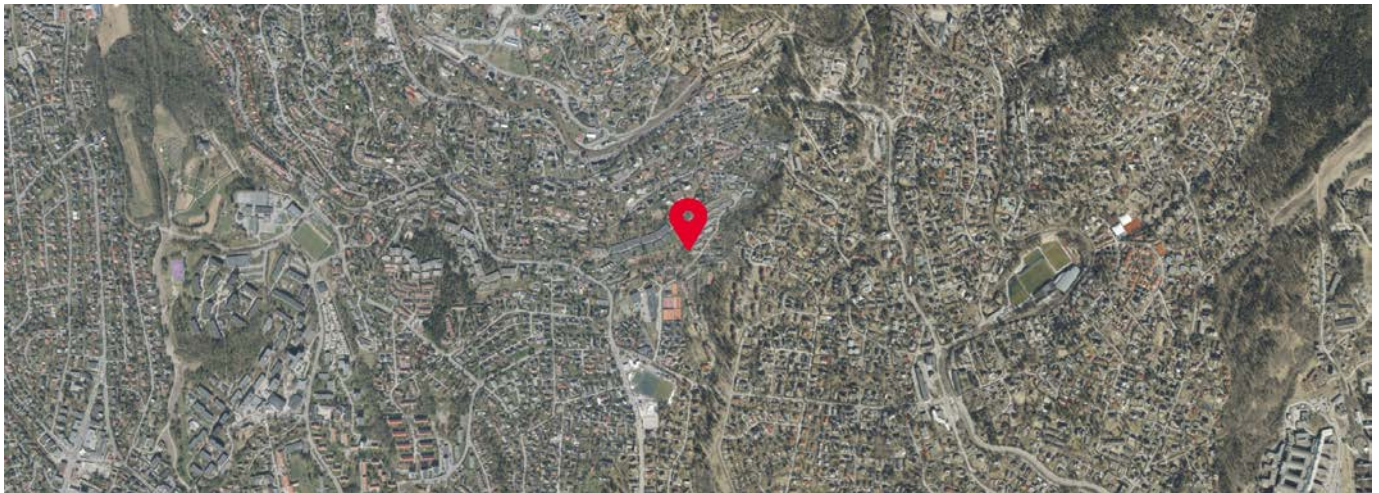
0%

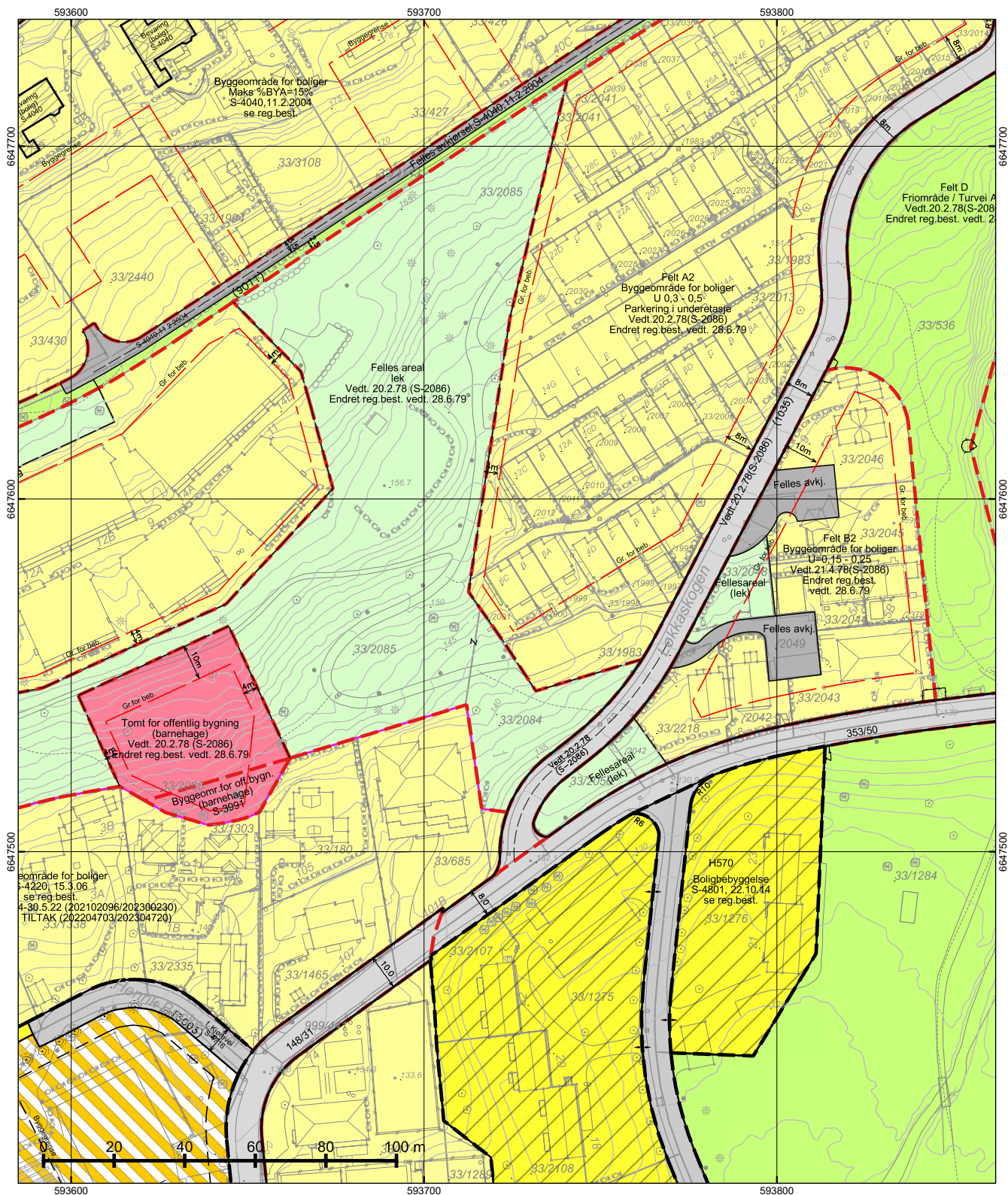
47%

Løkkaskogen/Besserud søndre
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.08.2025
 Bruker: noas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330236/ 86517272

Adresse: LØKKASKOGEN 6C

Gnr/Bnr: 33/2001

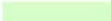
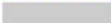
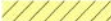
Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	RbBevaringGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	70 - Felles avkjørsel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 19.08.2025
 Bruker: noas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330236/ 86517272

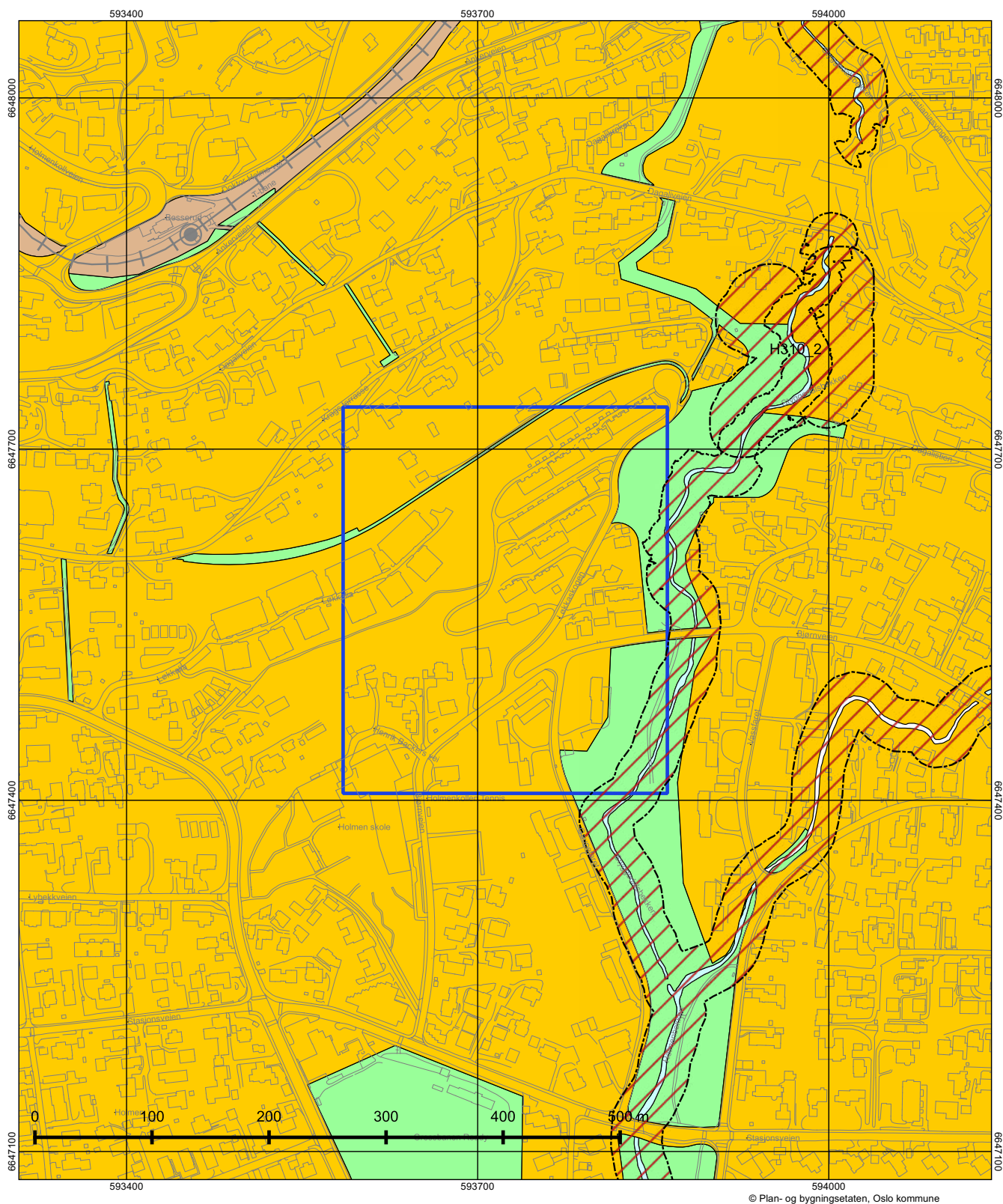
Adresse: LØKKASKOGEN 6C

Gnr/Bnr: 33/2001

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 19.08.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 330236/86517272

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Bjørn Eirik Johnsen

Dato: 19.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86517272
40255/ BJJOJ@MSAKTV

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Ahmed, Nosheen

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2001

Vi viser til bestilling av 20250818 for L&KKASKOGEN 6C.

GNR. 33 BNR. 2001

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.01.1979.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

300 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/2001	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 21 474,12
Eiendomsadresse:	Løkkaskogen 6C 0773 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 3 159,00
Fakturamottaker:	Næss Eivind Løkkaskogen 6c 0773 OSLO		
Eiernavn:	Næss Eivind	Totalt	NOK 24 633,12

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	3	6 053,67	0,00	25060000012077024	11696158	26.06.2025	25.08.2025
Totalt å betale			6 053,67					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	3 159,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	9 345,54
Vann- og avløpsgebyr	11 885,58
Totale avgifter	24 633,12

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

LØKKASKOGEN INTERESSELAG

REGLER FOR BRUK AV FELLESGARASJEN

1. Garasjedøren og utgangsdører skal holdes låst. Alle som benytter garasjen har plikt til å påse dette.
2. Bilvask er ikke tillatt.
3. Bilreparasjoner som innebærer oljesøl eller sjenerer på noen måte tillates ikke.
4. Vis hensyn til at det er boliger over garasjen.
5. Hver eier plikter å holde sin plass ryddig, slik at parkerte biler ikke stikker ut utenfor angitt plass.
Garasjeanlegget blir vasket hvert år.
6. Eventuelle hyller skal være i stål, ikke brennbart materiale.
7. Strøm/kabelbroen til elbilopplegg skal ikke brukes til oppbevaring.
8. Lagring av stoffer som medfører fare for brann/eksplosjon er ikke lov.
Dette omfatter blant annet maling/beis, propan/gassbeholdere, spraybokser, fluor, løsemidler og større mengder papp.
9. Elbiler skal lades kun på godkjente ladestasjoner.
10. Fellesområde skal holdes ryddig og skal ikke brukes til barnevogner, sykkelvogner og lignende. Sykler skal settes i sykkelstativene.

LØKKASKOGEN BOLIGSAMEIE

LØKKASKOGEN INTERESSELAG

05.05.2020

05.05.2020

Protokoll - Årsmøte 2025

Dato: 27.03.2025 18:00

Sted: Holmen skole, Galaksen (hovedinngangen)

Sak 25/2/1, orienteringssak

Åpning av møte

Åpning av møte ved styreleder Anna Electra Farsund Achram, og opptak av fortegnelse over møtende/deltakende medlemmer.

Stemmeberettigede til stede (totalt): 29

hvorav antall stemmeberettigede med fullmakt utgjør 1 stk.

Sak 25/2/2, vedtakssak

Valg av møteleder og protokollunderskrivere

Vedtak

Anna Electra Farsund Achram ble valgt som møteleder, og Alina Svenning (26A) og Øyvind Eikeland (12A) ble valgt til å underskrive protokollen.

Vedtaket var enstemmig.

Godkjenning av innkalling og saksliste

1. Åpning av møte
2. Valg av møteleder og protokollunderskrivere.
3. Godkjenning av innkalling og saksliste
4. Styrets årsberetning 2024
5. Regnskap 2024
6. Budsjett 2025 samt fastsettelse av årskontingent
7. Valg av styremedlemmer
8. Forslag til nye vedtekter
9. Enhetlig løsning for gjerder
10. Vedtektstfesting av markisefarger
11. Skillevegg balkongrekkverk
12. Bevaring eller felling av bjørketrær ved inngang til garasjen
13. Opprettelse av komité for vurdering av felles beredskapslager
14. Hunder uten bånd og katter på eiendommene.
15. Eventuelt

Vedtak

Innkalling og saksliste enstemmig vedtatt.

Styrets årsberetning 2024

Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av:

Anna Electra Farsund Achram	styreleder
Martin W. Holm	kasserer/styremedlem
Nikolai Czajkowski	styremedlem

Styrets arbeid

Styremøter

Det har i hovedsak vært avholdt månedlige styremøter i perioden, samt løpende kontakt mellom styremedlemmene på e-post og telefon ved behov.

Regnskap

Regnskapsåret følger kalenderåret, fra 1. januar til 31. desember 2024.

Sameiet Løkkaskogen 14

Interesselaget betalte en avgift til sameiet på 18 299 NOK i 2024.

Drift og vedlikehold

Snørydding og strøing

Styret inngikk en ny avtale med Skandinavisk Utemiljø i september 2024 for maskinell snørydding og strøing av Interesselagets fellesarealer for sesongen 2024/25 (15. oktober – 15. april) til en kostnad på **133 625 NOK inkl. mva.**

Beløpet ble fakturert og kostnadsført i 2024. Tidligere ble utgiftene fordelt over to regnskapsår, noe som forklarer den økte kostnaden i regnskapet for 2024.

Konrad har påtatt seg ansvaret for måking av trappene.

Grøntanlegg, garasjevask og renhold av utearealer

Etter misnøye med grøntpleieavtalen med Vaktmesterkompaniet i 2023, har styret inngått en ny avtale med MSS-Maskinell SnøService AS for drift av grøntområdene. Avtalen inkluderer gressklipping, kantklipping, trimming av hekk og busker ved behov, samt vårfeiing og spyling av utearealer.

Feiing og garasjevask ble utført våren 2024. Garasjevask vurderes årlig basert på behov.

Vedlikehold og ekstraordinære tiltak

- Utvendige fasader på garasjen, murer på fellesområder samt gjerder ble malt i tråd med de nye fasadefargene. I tillegg er taket over garasjeporten skiftet ut. Totalkostnad: **99 500 NOK inkl. mva.**, noe som forklarer budsjettoverskridelsen under posten for reparasjon og vedlikehold.

- Advokatbistand fra 2023 på **10 625 NOK inkl. mva.** ble fakturert og kostnadsført i 2024.
- Fargeekspertbistand ifm. markisefarger: **6 903 NOK inkl. mva.**
- Arkitektbistand ifm. vurderinger av skillevegger på balkongrekkverk og enhetlig løsning for gjerder: **37 219 NOK inkl. mva.**

Dugnad

Fjorårets dugnad ble gjennomført 29. april. Styret vil komme tilbake til dato for årets dugnad.

Vi bor i et fellesskap uten vaktmester og oppfordrer alle beboere til å bidra til å holde fellesarealene ryddige og velstelte.

Større prosjekter

Lekeplassoppgraderinger

Lekeområdene i interesselaget har trengt oppgradering. Dette inkluderer lekeplassene ved rekke 16 (huskestativ) og 22, samt sandkassene mellom rekke 4 og 12 og mellom rekke 10 og 14. Disse har ikke vært oppgradert på mange år, i dårlig forfatning og ikke i tråd med gjeldende forskrifter.

En gruppe foreldre i interesselaget tok initiativ til å oppgradere lekeområdene, og med styrets støtte fikk de i oppdrag å gjennomføre prosjektet. Oppgraderingen innebærer blant annet å erstatte eksisterende apparater med nye. Gruppen har innhentet flere tilbud som tilfredsstillende krav til offentlige lekeplasser, som våre lekeområder defineres som. Oppgraderingen av lekeområdene vil være til glede for alle beboere og styrke området helhetsinntrykk og attraktivitet.

For å finansiere prosjektet ble det søkt om eksterne støttemidler. Dette lyktes, og interesselaget mottok til sammen **213 560 NOK fra DNB Sparebankstiftelsen** og bidrag fra medlemmer. Totalkostnad for oppgraderingen: **317 413 NOK inkl. mva.**

Det har vært enkelte reaksjoner på totalkostnaden. Styret ønsker å understreke at vedlikehold og oppgradering av fellesområder er en av styrets kjerneoppgaver. De aktuelle områdene har alltid vært brukt som lekeplasser, og det gjøres ingen endringer i deres funksjon.

Sluttresultatet har imidlertid ikke blitt helt som forventet, særlig ved lekeplassområdet ved rekke 16 (huskestativ). Det har oppstått utfordringer med drenering, vannansamling og mer eksponert fjell enn forutsatt. Styret har vært i dialog med entreprenøren for å få utbedringer gjennomført kostnadsfritt, men dette har ikke ført frem. Styret vil derfor, i samarbeid med foreldregruppen, vurdere rimelige løsninger for å avhjelpe utfordringene.

Felling av epletre

Styret mottok flere reaksjoner på fellingen av epletreet ved rekke 16 ifm. oppgradering av lekeplassområdene.

Det var aldri styrets plan eller ønske å felle treet, men dagens sikkerhetskrav til offentlige lekeplasser er strengere enn tidligere, blant annet når det gjelder sikkerhetssoner rundt lekeapparater. Konkret stilles det krav til minimum 30 cm dybde med støtdempende underlag under huskestativ, og sikkerhetssonene rundt apparatene må være større enn før.

Da arbeidene startet, ble det oppdaget at epletrees røtter lå i området hvor massene måtte fjernes. Entreprenøren informerte om at treet uansett ville dø fordi røttene måtte fjernes. Etter dialog med entreprenøren fulgte styret deres anbefaling om å felle treet.

Styret stiller seg positive til å erstatte treet, og foreldregruppen vurderer planting av et nytt tre i løpet av våren 2025.

Bygningsmessige endringer

Styret ønsker å minne om at alle bygningsmessige arbeider skal forelegges styret for vurdering, i tråd med vedtektene. Dette sikrer et enhetlig og omforent helhetsuttrykk for interesselaget.

Styret har mottatt flere henvendelser om endringer, og ønsker å presisere at selv mindre tiltak kan bli vurdert som vesentlige. Dette gjelder særlig tilfeller hvor en endring vil kunne skape presedens for fremtidige løsninger og dermed påvirke det visuelle uttrykket på lengre sikt.

Eksempler på tiltak som er vurdert som vesentlige endringer i perioden inkluderer:

- **Pergola** – vurdert som vesentlig da den påvirker fasadeuttrykket, helhetsinntrykket og kan ha konsekvenser for lys- og skyggeforhold. I tillegg vil den første godkjente løsningen kunne sette føringer for andre som eventuelt ønsker å gjøre det samme senere. For slike tiltak er det derfor særlig viktig med en helhetlig tilnærming som sikrer en enhetlig og estetisk løsning for interesselaget som helhet.
- **Endringer i vindussammensetning** – vurdert som vesentlig da det påvirker byggets estetiske uttrykk.

Videre minner styret om at slike prosesser ofte tar tid, og beboere som planlegger endringer bør ta høyde for nødvendig saksbehandling. Styret anbefaler derfor at alle søknader sendes inn i god tid for å unngå unødvendige forsinkelser.

Kjøp og salg

Det ble solgt 7 boliger i 2024.

Avslutning

Styret takker alle beboere for innsatsen i året som har gått og ser frem til et nytt år

med videre utvikling av vårt fellesskap.

Sak 25/2/5, vedtakssak

Regnskap 2024

Se vedlagt regnskap og balanse for 2024.

I løpet av 2024 tok interesselaget i bruk **DNB Regnskap for lag og foreninger** for å håndtere økonomien. Systemet er direkte koblet med banken, noe som har gjort avstemming av innbetalinger mer effektivt. Som følge av dette er balanseregnskapet mer omfattende enn tidligere.

Det er foreløpig ikke mulig å generere noter til regnskapet automatisk for lag og foreninger. For å sikre åpenhet og etterprøvbarhet er en oversikt over leverandører og innkommende fakturaer vedlagt.

Vedtak

Regnskapet for 2024 er godkjent

Vedtaket var enstemmig.

Sak 25/2/6, vedtakssak

Budsjett 2025 samt fastsettelse av årskontingent

Forslag til budsjett for 2025 ligger i kolonnen til høyre i regnskapet.

Etter flere år med generelle kostnadsøkninger, og negativt resultat i regnskapet er egenkapitalen blitt redusert.

Årskontingenten foreslås satt til 14 000 kr. som faktureres i fire omganger, kr 3500,- 1. Januar, 1. April, 1. Juli, og 1. oktober. På forespørsel kan kontingenten faktureres 1. hver måned, og forutsetter at mottaker har mulighet for efaktura.

Annen inntekt på kr 30 000.- er fra Øvre Løkkaskogen for 2024 og 2025 i forbindelse med splitt av kostnader på grøntområder.

Vedtak

Budsjett for 2025 og fastsettelse av årskontingent vedtas iht. forslag. Inntekter i budsjett justeres til 742 000.

Vedtaket var enstemmig.

Valg av styremedlemmer

I henhold til vedtektene skal styret bestå av fire medlemmer, som velges av årsmøtet for en periode på to år. Styret konstituerer seg selv og velger styreformann og kasserer.

To styreplasser er på valg i år:

- Anna Electra Farsund Achram – stiller til gjenvalg for en ny periode
- Martin W. Holm – stiller til gjenvalg for en ny periode

I tillegg har Nikolai valgt å gå ut av styret etter eget ønske. Valgkomiteen har vært i dialog med Alina Svenning, som ønsker å stille til valg for å fylle denne rollen.

Dette betyr at én styreplass fortsatt er ubesatt. Styret oppfordrer derfor interesserte beboere til å melde seg for valg, slik at styret kan være fulltallig i henhold til vedtektene. Dersom ingen stiller til valg for den siste plassen, vil styret fungere med tre medlemmer inntil videre.

Vedtaket krever flertall

Vedtak

Årsmøtet vedtar følgende styresammensetning for perioden **2025–2027**:

- **Anna Electra Farsund Achram (4C) – gjenvalgt**
- **Martin W. Holm (8B) – gjenvalgt**
- **Alina Svenning (26A) – nyvalgt**

Vedtaket var enstemmig.

Forslag til nye vedtekter

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt å igangsette en revisjon av interesselagets vedtekter, hovedsakelig med fokus på redaksjonelle oppdateringer. Styret hadde ikke kapasitet til å prioritere dette arbeidet i 2023, men har nå gjennomgått vedtektene i sin helhet.

Gjennomgangen har resultert i forslag til mer omfattende endringer enn først planlagt. Endringene inkluderer oppdateringer for å integrere avklaringer og praksis etablert over tid, samt presiseringer som skal sikre en tydeligere styringsstruktur for interesselaget.

Styret har fått gratis juridisk bistand fra Huseiernes Landsforbund, som gjennom medlemskapet har gjennomgått vedtektene og kommet med enkelte innspill. Forslaget til nye vedtekter er vedlagt sammen med de gjeldende vedtektene.

Hovedendringer i de nye vedtektene:

- **Presisering av stemmegivning** på årsmøtet, inkludert mulighet for forhåndsstemmer og alternative stemmegivningsmetoder (§ 2b).
- **Tydeligere krav til godkjenning av utvendige arbeidere**, med fokus på å bevare et enhetlig uttrykk i interesselaget. Dette gjelder bl.a. fasadeendringer, hageutbygging, oppføring av støttemurer og plassering av varmepumper (§ 2d).
- **Justering av styrets sammensetning og mandat**, inkludert krav om at styret skal bestå av minst tre medlemmer (§ 3a).
- **Forenkling og modernisering av språk og struktur** for bedre lesbarhet og brukervennlighet.

For at vedtektene skal tre i kraft, kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtak

Årsmøtet vedtar de reviderte vedtektene for Løkkaskogen interesselag slik de foreligger i vedlagte dokument "Løkkaskogen interesselag vedteker_forslag til nye vedtekter.pdf".

Styret får i oppgave å legge frem et alternativt forslag til punkt 3 bokstav d), som handler om styrets mulighet til å forplikte Interesselaget ved enkeltdisposisjoner tilsvarende ett års innbetalt årskontigent. Det er ytre ønske om at denne verdien reduseres.

Vedtaket var enstemmig.

Enhetlig løsning for gjerder

Det har over tid blitt oppført ulike typer gjerder mellom eiendommene og på fellesområder, noe som har bidratt til en uensartet estetikk i interesselaget. Dette skyldes blant annet manglende felles retningslinjer og varierende praksis for oppføring av gjerder.

Etter at styret mottok en henvendelse om oppføring av gjerde i perioden, har styret sett behov for å utarbeide felles retningslinjer for oppføring av gjerder, i samråd med arkitekt. Målet har vært å etablere en helhetlig løsning som kan integreres i vedtektene.

Forslaget bygger på et grundig kartleggingsarbeid av eksisterende gjerder i interesselaget, og omfatter følgende typer gjerder og levegger:

- **Lavt gjerde mellom hager**
- **Levegg mellom hager**
- **Trapperekkverk mellom hager** (øverste rekke)
- **Beplantning mellom hager og fellesarealer** (med mulighet for nettinggjerde)
- **Lavt gjerde mot fellesarealer**
- **Trapperekkverk mot fellesarealer**

Styret anbefaler at det vedtektsfestes en felles løsning for gjerdetyper, dimensjoner og visuell utførelse, slik at fremtidige gjerder harmonerer med balkongrekkverk og fasader. Forslaget er utarbeidet i samråd med arkitekt, og er tilgjengelige i vedlagte dokumenter.

Vedtaket krever 2/3 flertall

Vedtak

Årsmøtet vedtar at prinsippskissene for gjerder og levegger, iht. vedlagte prinsippskisser, legges til grunn for fremtidig oppføring av gjerder i Løkkaskogen interesselag.

Styret gis mandat til å innarbeide vedleggene i vedtektene etter høyder på beplantning mellom hager og fellesarealer/internveier fjernes.

Vedtaket var enstemmig.

Vedtektsfesting av markisefarger

På årsmøte i fjor ble det orientert om anbefalinger knyttet til markisefarger i Løkkaskogen interesselag. Det har hittil ikke eksistert noen føringer for valg av farger på markiser.

Anbefalingen tar utgangspunkt i de vedtektsfestede fasadefargene samt Kjells Markiser sitt fargekart. Det foreslås tre farger som harmonerer med fasadene og gir et enhetlig, estetisk uttrykk, uavhengig av plassering.

For å bevare et helhetlig preg på bebyggelsen anbefaler styret nå at markisefarger vedtektsfestes, slik at fremtidige utskiftninger følger en felles standard.

Vedtaket krever 2/3 flertall

Vedtak

Styret gis mandat til å komme med revidert forslag til markisefarger som inkluderer et lysere alternativ, med sikte på vedtektsfesting slik at fremtidige utskiftninger følger en felles standard.

Vedtaket var enstemmig.

Skillevegg balkongrekkverk

På årsmøtet i fjor (sak 10) ble det vedtatt at styret skulle gjøre en grundigere vurdering av hvorvidt en skilleveggløsning i frosted glass bør tillates på balkongrekkverkene. Dersom løsningen ble vurdert som hensiktsmessig, skulle det utarbeides en standardløsning for Løkkaskogen interesselag, som beboere kunne velge å benytte.

Styret har i løpet av 2024 innhentet en faglig vurdering fra arkitekt. Vurderingen konkluderer med at montering av skillevegger på enkelte balkonger vil svekke det arkitektoniske uttrykket og helhetsinntrykket av balkongrekkverkene. Arkitekten påpeker at rekkverkene i dag fremstår som en enhetlig, horisontal struktur, og at individuelle tilleggselementer vil forstyrre dette uttrykket.

På bakgrunn av denne vurderingen stiller styret seg bak anbefalingen om å opprettholde dagens løsning uten tilleggselementer. Se vedlagt fullstendig vurdering fra arkitekten.

Vedtaket krever simpelt flertall

Vedtak

Det åpnes ikke for montering av individuelle skillevegger på balkongene, i tråd med faglige vurderinger.

Dagens balkongrekkverk skal opprettholdes uten tilleggselementer for å bevare det helhetlige estetiske uttrykket i Løkkaskogen interesselag.

Vedtaket var enstemmig.

Bevaring eller felling av bjørketrær ved inngangen til garasjen

Styret har mottatt en sak fra beboere i 18A, 18B, 18C og 16E med ønske om at to bjørketrær ved innkjøringen til garasjen felles. Saken ble også behandlet på årsmøtet i 2024 (sak 24/4/13), hvor det ble vedtatt at trærne skulle beskjæres kraftig for å ivareta beboernes ønske om bedre utsikt, samtidig som trærne ble bevart.

Beskjæringen ble utført i mai 2024 av Skogskraft AS, som har faglig kompetanse innen trepleie. Under arbeidet ble det påpekt at trærne har tidligere blitt toppet, noe som har ført til svakheter og råteutvikling. Samtidig ble det presisert at en ytterligere kraftig beskjæring vil være svært belastende for trærne. Arboristen anbefalte derfor en strategi med jevnlig og moderat beskjæring for å redusere vekten på de nye toppene og dermed forlenge trærnes levetid.

Beboerne har nå sendt inn en ny henvendelse hvor de viser til at beskjæringen ikke har hatt ønsket effekt, og at trærne fortsatt er for høye. De gjentar sin henstilling om felling og ber om at saken behandles på årsmøtet i år.

For nærmere detaljer vises det til den vedlagte henvendelsen.

Styrets innstilling: Bevaring av bjørketrær ved innkjøringen til garasjen

Styret har vurdert den innsendte saken om felling av de to bjørketrærne ved innkjøringen til garasjen på nytt. På bakgrunn av arboristens vurdering og tidligere vedtak, anbefaler styret at trærne forvaltes videre gjennom moderat, jevnlig beskjæring fremfor felling.

Argumenter for å bevare trærne

- **Miljø- og vannhåndtering:** Trærne bidrar til naturlig drenering og reduserer overvannsbelastning i et klima med stadig mer styrtregn og overvann.
- **Biodiversitet og estetikk:** Selv om det finnes trær og parkområder i umiddelbar nærhet, er vegetasjonen på interesselasgets egne fellesområder mer beskjedne. De aktuelle trærne har vært en del av bomiljøet siden interesselasget ble oppført på slutten av 1970-tallet, og utgjør en viktig del av områdets opprinnelige landskapsplan. De skaper et grønt og trivelig bomiljø, gir ly og næring til fugler og insekter og opprettholder områdets helhetlige grønnsstruktur.
- **Faglige vurderinger:** Arborist anbefaler jevnlig, moderat beskjæring fremfor felling, både av hensyn til trærnes tilstand og for å balansere hensynet til utsikt.
- **Økonomiske hensyn:** Felling innebærer kostnader til bortkjøring, stubbefjerning og nyplantning. Jevnlig beskjæring vurderes som en mer kostnadseffektiv løsning.

Dersom årsmøtet likevel ønsker å vedta felling, anbefaler styret at dette skjer i kombinasjon med nyplanting for å ivareta området grønnstruktur

Vedtak

Årsmøtet vedtar at styret skal gjennomføre en grundigere vurdering av om bjørketrærne ved innkjøringen til garasjen bør felles, herunder muligheten for om trærne kan erstattes med nye (inkluderer grunnforhold) og i så fall hva de eventuelt skal erstattes med og hvor.

Styret gis mandat til å innhente faglige vurderinger ved behov. Eventuell nyplanting (treslag) bør ivareta området grønnstruktur og bomiljø - og være i tråd med området grunnstruktur og vegetasjon slik den var planlagt da området ble bygget ut.

Eventuelt forslag om felling og nyplanting skal legges frem for behandling, fortrinnsvis på en ekstraordinær generalforsamling.

Vedtaket var enstemmig.

Sak 25/2/13, vedtakssak

Opprettelse av komité for vurdering av felles beredskapslager

Det er fremmet forslag om å vurdere innkjøp av et felles beredskapslager for interesselaget. Forslaget innebærer å se nærmere på hvilke innkjøp som kan være hensiktsmessige, for eksempel gassgrill, førstehjelpsutstyr eller andre ressurser som kan være til nytte for fellesskapet.

Forslag:

For å sikre en grundig vurdering foreslås det at det settes ned en komité som kartlegger behov, kostnader og mulige løsninger. Komiteen vil få i oppgave å utarbeide en anbefaling som presenteres på neste årsmøte, hvor eventuelle investeringer kan vedtas.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positivt til forslaget og anbefaler at årsmøtet vedtar opprettelsen av en slik komité.

Vedtak

Det er ikke behov for å opprette en komité for vurdering av felles beredskapslager. Vedtaket var enstemmig.

Hunder uten bånd og katter på eiendommene

Styret har mottatt flere henvendelser fra beboere angående hunder som ferdes uten bånd på fellesarealene, samt katter som trenger inn på private eiendommer og i hus.

Det er båndtvang i vårt område for å sikre at barn og andre beboere kan føle seg trygge. Styret vil derfor minne alle hundeeiere om at hunder skal holdes i bånd på fellesarealene, i tråd med gjeldende regler.

Når det gjelder katter som går inn på eiendommer, oppfordrer vi katteeiere til å vise hensyn og vurdere tiltak som kan begrense dette.

Vi håper på godt naboskap og gjensidig respekt i bomiljøet vårt. Styret vil følge opp saken ved behov.

Eventuelt

Styret minner på generelt grunnlag om viktigheten av å følge vedtektene, som er til for å ivareta fellesskapet og sikre en god balanse mellom felles rammer og individuell frihet.

Vi oppfordrer alle beboere til å ha lav terskel for å ta kontakt med styret ved spørsmål eller henvendelser

Dette dokumentet er signert av:

Alina Svenning

22.04.1978

Signert: 07.04.2025 22:21

Signert med BankID

Øyvind Linna Eikeland

07.03.1974

Signert: 06.04.2025 21:52

Signert med BankID

Du kan bruke denne linken for å verifisere signaturen på dokumentet og sjekke at dokumentet ikke er endret etter at det ble signert: <https://brd.no/signing/validate>



Bård

Resultatregnskap 2024

LØKKASKOGEN INTERESSELAG

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Avvik	Budsjett 2025
SALGS- OG DRIFTSINNTEKT				
3200 Årsavgift	636 000	636 000	0	742 000
3201 Ladeanlegg Elbil	81 151	0	81 151	80 000
3202 Transportgebyr Eierskifte	25 625	0	25 625	
3203 Tilskudd Lekeplass	213 560	0	213 560	
3205 Diverse inntekter	1 023	0	1 023	30 000
3900 Purregebyr	600	0	600	
SUM SALGS- OG DRIFTSINNTEKT	957 959	636 000	321 959	852000
LØNNSKOSTNAD				
5000 Styrehonorar og lønn	-104 930	-110 000	5 070	-100 000
SUM LØNNSKOSTNAD	-104 930	-110 000	5 070	
ANNEN DRIFTSKOSTNAD				
6340 Strøm	-102 735	-30 000	-72 735	-100 000
6600 Reparasjon og vedlikehold	-141 221	-55 000	-86 221	-30 000
6601 Brøyting	-92 123	-60 000	-32 123	-70 000
6602 Strøing	-79 885	-50 000	-29 885	-60 000
6603 Grøntanlegg	-93 308	-85 000	-8 308	-95 000
6604 Feiing og garasjevask	-39 150	-30 000	-9 150	-30 000
6605 Dugnadskostander	-7 585	-15 000	7 415	-10 000
6606 Drift Sameiet Løkkaskogen 14	-18 299	-17 000	-1 299	-19 000
6619 Vedlikehold av lekeplasser	-317 413	0	-317 413	-10 000
6890 Diverse	-74 406	-10 000	-64 406	-20 000
6910 Kollektiv TV og Bredbånd	-287 583	-275 000	-12 583	-290 000
7740 Øredifferanser	1	0	1	
7770 Bank- og kortgebyr	-2 117	-5 000	2 883	-5 000
SUM ANNEN DRIFTSKOSTNAD	-1 255 824	-632 000	-623 824	-839 000
Driftsresultat	-402 795	-106 000	-296 795	13 000
Finans				
8040 Renteinntekt, skattefri	8 530	0	8 530	
SUM Finans	8 530	0	8 530	
Årsresultat	-394 265	-106 000	-288 265	

VEDTEKTER FOR LØKKASKOGEN INTERESSELAG

1 Formål

Interesselaget formål er ivaretagelse og koordinering av medlemmenes fellesinteresser som boligeiere, tomteeiere og eiere av fellesareal, felles garasje og andre fellesinnretninger. Taket over hver rekke er å regne som et fellesareal for de som bor i rekken.

2 Medlemmenes rettigheter og plikter

- a. Alle eiere av de 53 boligene på Løkkaskogen byggefelt skal være medlem av Interesselaget. Eiendommene i Løkkaskogen Interesselag har på sitt grunnbokblad tinglyst en servitutt som inneholder en plikt til å være med i Interesselaget, og eierne er forpliktet til å følge Interesselagets til enhver tid gjeldende vedtekter. Dette kan begrense den enkelte eiers råderett over egen eiendom.
- b. Hver bolig har én stemme på interesselagets årsmøte. Stemme kan avgis på en av følgende måter:
 - ved fysisk oppmøte
 - ved skriftlig fullmakt
 - ved å avgi forhåndsstemme
 - på annen måte som årsmøte aksepterer
- c. Medlemmene skal rette seg etter Interesselagets vedtekter, vedtak av årsmøte og vedtak av styret.
- d. Alle foreslåtte utvendige arbeider og endringer som påvirker bygningens eller eiendommens utseende, skal forelegges styret for forhåndsgodkjennelse. Dette gjelder blant annet ombygging, påbygging, endringer av byggets fasade, hageutbygging, oppføring av støttemurer, plassering av varmepumpe og andre tiltak som endrer det helhetlige uttrykket av eiendommen. Formålet med bestemmelsen er å sikre et enhetlig og helhetlig uttrykk for boligene i Interesselaget.

Dersom styret finner at endringene er vesentlige, skal de forelegges årsmøte. Arbeider godkjent av styret eller årsmøte må påbegynnes innen to (2) år fra godkjennelse. Etter dette vil godkjenningen anses foreldet, og et nytt forslag må fremlegges.
- e. Ved utvendige bygningsmessige arbeider skal det velges løsninger, materialer og farger i samsvar med vedlegg til Interesselagets vedtekter.
- f. Taket på hvert enkelt rekkehus er fellesareal for alle som bor i rekken. Ved behov for reparasjon eller fornyelse av taket, helt eller delvis, må alle i rekken delta på lik linje økonomisk. Ingen kan motsette seg dette når lekkasje eller klare råd fra fagekspert tilsier det. Ved utskifting av takmembran skal singelballast tilbakelegges slik at også denne delen av fasaden beholder sitt opprinnelige utseende.

3 Styret

- a. Styret skal bestå av minst 3 medlemmer som velges på årsmøte. Alle medlemmer kan velges til verv i Interesselaget. Fraværende medlem kan velges, men må ha sagt seg villig til eventuelt å bli valgt. Styremedlemmene velges for to (2) år. Styret konstituerer seg selv og velger styreleder og kasserer. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.
- b. Styret forestår den daglige driften av Interesselaget i samsvar med dets vedtekter og vedtak av årsmøte. Regnskapsåret følger kalenderåret og løper fra 1. januar til 31. desember.
- c. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.
- d. Styret har fullmakt til å forplikte Interesselaget og til å undertegne ethvert dokument på dennes vegne. Økonomiske disposisjoner ut over ett beløp tilsvarende ett års innbetalt kontingent må forelegges medlemmene til godkjenning. Ethvert opptak av lån eller forpliktelser ut over ett års innbetalt kontingent må forelegges årsmøte for forhåndsgodkjenning.
- e. Styret fungerer som valgkomité.

4 Årsmøte

- a. Årsmøte er Interesselagets øverste myndighet.
- b. Årsmøte holdes hvert år innen 31.mars.
- c. Ved stemmelikhet skal vedtak avgjøres med loddtrekning.
- d. Innkalling til årsmøte skjer skriftlig med to (2) ukers varsel og ledsages av forslag til dagsorden, utskrift av årsregnskap og budsjettforslag, årsberetning og valgkomitéens innstilling. I tillegg må omtales øvrige saker som skal behandles, styrets vurdering av disse, samt evt. forslag til vedtak.
- e. Saker som skal behandles må foreligge for styret innen 1. mars.
- f. Årsmøte fastsetter årsavgift og betalingsterminer, samt styrets godtgjørelse.

5 Ekstraordinært årsmøte.

Ekstraordinært årsmøte holdes dersom styret finner det nødvendig eller minst 10 stemmeberettigede medlemmer skriftlig fremsetter krav om det. Reglene om ordinært årsmøte gjelder så langt det passer.

6 Revisor.

Revisor velges av årsmøte for ett år. Revisor gjennomgår årsregnskapet og forelegger sine bemerkninger senest på årsmøte.

7 Utleie.

Dersom et medlem leier ut sin bolig eller garasjeplass skal han/hun påse at leieboeren skriftlig forplikter seg til å følge Interesselagets vedtekter samt vedtak av årsmøte og styret.

8 Forretningsfører.

Årsmøte avgjør hvorvidt det skal være forretningsfører og hvem som i tilfelle skal ansettes samt dennes godtgjørelse.

9 Fellesutgifter.

Fellesutgifter og andre utgifter som blir pålagt av årsmøte i forbindelse med drift og vedlikehold av felles lysanlegg, veier, friarealer og felles garasje etc. fordeles på de enkelte medlemmer med like beløp pr. bolig. Som sikkerhet for det enkelte medlems forpliktelser forbeholdes laget panterett for inntil kr. 5.000 – kronerfemtusen – i hver bolig. Denne panterett skal ha prioritet etter 100 % av første kjøpesum og har ikke opptrinnsrett. Senere har Interesselaget v/styret plikt til å vike prioritet med panteretten etter 85 % av godkjent verditakst.

10 Vedtektsendringer

Beslutning om å endre Interesselagets vedtekter treffes av årsmøte. Beslutningen krever tilslutning av minst 2/3 deler av de avgitte stemmer som er representert på årsmøte.

Vedlegg 1 - Farger

Vedtekter for Løkkaskogen Interesselag 21.03.24



10254 Brun Jord - Drygolin Color Expert Silkematt 25

Øvrig treverk, slik som gjerder og fasade i tre



9938 Dempet Sort - Jotun Drygolin Nordic Extreme Vindu og Dør

Gerikter og Karmer



10254 Brun Jord / 9938 Dempet Sort - Drygolin Color Expert Silkematt 25

Boder, avfallshus



1491 Slipesten - Jotun Drytech Murmaling

Mur



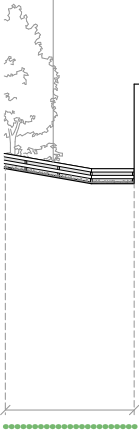
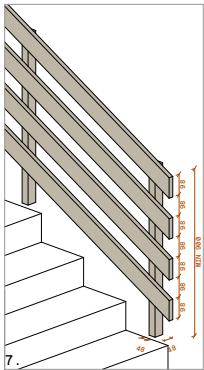
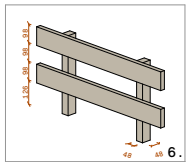
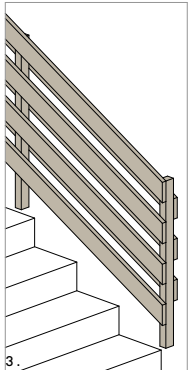
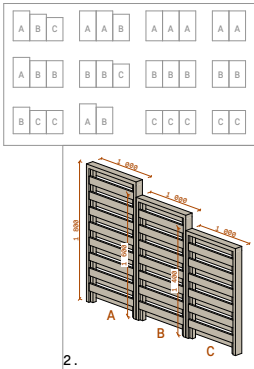
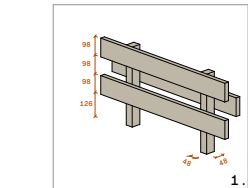
NW28 Halmstad Matt Trespa Meteon plater på terrasserekkverk



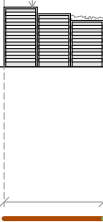
PU28 Siberian Larch Matt Trespa Pura horisontalt panel på vegg

Ved skifte av gamle finérplater legges det liggende kledning eller Trespa Pura. Velges kledning skal denne ha dimensjonene **19x173 Dobbelfals 28°**





1. Lavt gjerde,
mellom hager
H = 450 mm



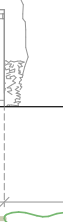
2. Levegg,
mellom hager
H = 1400 mm
H = 1600 mm
H = 1800 mm



3. Trapperekkeverk,
mellom hager
H = 900 mm



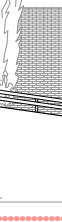
4. Uthus,
mellom hager
H = 1800 mm



5. Beplantning,
mellom hager og fellesarealer/
interveier



6. Lavt gjerde,
mot fellesarealer
H = 450 mm



7. Trapperekkeverk,
mot fellesarealer
H = 900 mm

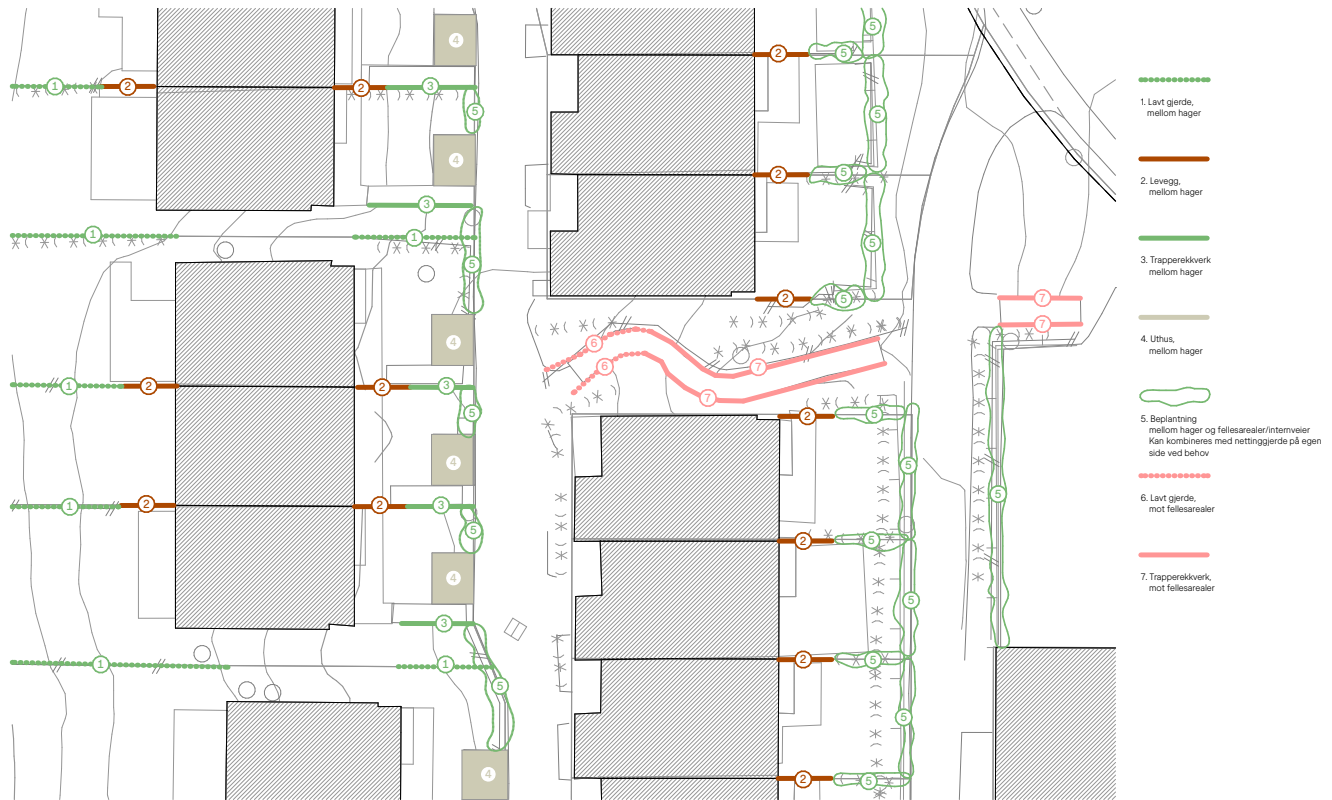
Fase:
Skisseprosjekt
Prosjektnr.:
2024120

Prosjektnavn:
Løkkaskogen gjerder
Løkkaskogen 0773
Oslo

Eiendom:
-
Tiltakshaver:
Løkkaskogen interesselag

Tegningsnr. og -navn:
A30-1 Tverrsnitt - levegg og gjerder
Målestokk | Ark
1:20, 1:100, 1:50 | A3

Dato utstedet:
20.02.2025
Revisjon:
1



Fase:
Skisseprosjekt
Prosjektnr.:
2024120

Prosjektnavn:
Løkkaskogen gjerdar
Løkkaskogen 0773
Oslo

Eiendom:
-
Tiltakshaver:
Løkkaskogen interesselag

Tegningsnr. og -navn:
A30-2 Plankart - levegg og gjerdar
Målestokk | Ark
1:200 | A3

Dato utstedet:
20.02.2025
Revisjon:
1

KOSTNADSFORDELING FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LØKKASKOGEN 14.

A. ANSVAR

Enhver som forårsaker skade på bygningen forsettelig eller uaktsomt, plikter å erstatte samtlige reparasjonskostnader fullt ut, både de direkte og eventuelle følgeskader. Styret i Boligsameiet kan besørge reparasjonene utført for skadevolders regning.

B. BYGNINGSMESSIG VEDLIKEHOLD

Garasjedelen avgrenses fra Boligdelen på følgende måte:

Takbelegg og gesimsbeslag er felles med Boligdelen. 70% anses å tilhøre boligdelen, 30% garasjen. Ventilasjonsskanal fra garasjen tilhører garasjen.

Veggene deles i underkant av betongdekket mellom boligseksjonen og garasjeseksjonen. Dette gjelder også vegger under terreng.

Utbygg i forbindelse med garasjedører hører innunder garasjen.

Garasjedelen og boligdelen svarer selv for vedlikeholdet av sine resp. deler.

Fundamenter (under innvendig gulv i garasje) er felles. Fordeles med henholdsvis 70% og 30%.

Røranlegg. Dette tilhører i sin helhet boligseksjonen.

Elektriske anlegg. Garasjedelen har eget anlegg, og svarer for dette.

Etasjeskiller mellom garasjen og boligene.

Vedlikehold av aluminiumsplatene bekostes garasjeseksjonen, utgifter vedr. isolasjon belastes med 70% på boligdelen, 30% på garasjen.

Innvendig vedlikehold forøvrig.

Bekostes i sin helhet av garasjeseksjonen.

For boligdelen er felles ytre vedlikehold definert som følger.

- Ventilasjonsskanaler og piper over tak.
- Alt murverk
- All utvendig maling og beis.
- All utvendig fugging.
- Alle sålbenkbeslag.
- Reparasjoner på terrassemembran som ikke skyldes uforsiktig bruk.

Indre vedlikehold

- Alt som ikke er nevnt under felles ytre vedlikehold. Indre vedlikehold bekostes av den enkelte.

Arbeidssted	33/536. Række 6 A-B-C Løkkaskogen vei 1035, felt A 2	Journalnr.	77/2234	Tegn. nr.	1-2
Arbeids art	Rekkehus	Innlevert	8.7.77		
Bygningens art					
Byggherre	Brekke og Holt A/S, St. Olavsgt. 21 B, Oslo 1.				
Anmelder	" " " " " " " "				

Oslo den, **3. november 1977.**

OG/SH

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til byplankontorets påtegning av 30.9.77 på situasjonskartet og til uttalelse av 5.10.77, gjenpart vedlegges.

**Det virker som sokkelhøyden er foreslått ca. 1,0 m for lav.
Før endelig forslag til sokkelhøyde kan behandles, må plan for utoverhus-
anlegget sendes inn.**

Eksisterende vegetasjon må i størst mulig utstrekning søkes bevart og beskyttet under byggearbeidet, også røttene.

Det må innredes metode for hver av leilighetene.

Rekkverk bes utformet slik at det ikke frister til lek eller klatring.

Det forutsettes brukt rød teglsten i fasadene.

Material-og fargeprøver for utvendige flater bes sendt inn.

Skjema av peis må sendes inn og være godkjent før arbeidet med peisen påbegynnes.

Vindu i østgavl bør gjøres mindre, så det ikke dekkes av gavl på rekke 4.

Grense må arronderes som vist på situasjonskartet.

Fortsettes

Arbeidssted 33/536. Rekke 6 A-B-C Løkkaskogen vei 1035, felt A 2	Journalnr. 77/2234	Tegn. nr. 1-2
---	------------------------------	-------------------------

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- | | |
|---|--|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. |
| ☒ B. tegningene være stemplet av Byggespørvekontoret, Røald Amundsens gt. 4. | ☒ H. Plan for utomhusanlegget være innsendt og godkjent. |
| ☒ C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | ☒ I. Endret reguleringsplan være stadfestet. |
| ☐ D. gjenpart av ringlyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. | ☒ J. Grensearrondering være gjennomført. <i>BK. 9.5</i> |
| ☒ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. | ☐ K. <i>v. byl 9 arm</i> |
| ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. | ☐ L. |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem.

Odd Garm

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All søknadsavgift til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til taksthandler

Brekke og Holt A/S
St. Olavs gt. 21 B
OSLO 1

13. mars 1978

Avd. arkitekt Ringnes

CR/BK 77/2234

Gnr. 33, bnr. 536, rekke 6 A-B-C Løkkaskogen vei 1035, felt A 2
Rekkehus

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 3, 4 og 5, samt brev av 13.2.-8. approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Sokkelhøyden er godkjent endret til C= +147,50.

Kott i 1. etasje bør få utadslående dør.

Peisene må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kapittel 49:23 og leverandørens anvisninger.

Gulvet må være ubrennbart til minst 30 cm. fra peisbunnens forkant.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1 og 2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Claus Ringnes



OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERBLESSGT 12^{te} OSLO Ø * 1150 60

ØA/LO

KOPI

Oslo, den 27.3.81

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 33/bnr. 1999-2001 rekke 6, Løkkaskogen 6 A-C, Oslo 3

Journalnr. 77/2234

Arbeidsart

Nybygg

Avsluttende synsforretning

24.3.81

Bygningens art

Rekkenus

Byggherre

Brække og Holt A/S, St. Olavsgt. 21 B, Oslo 1

Byggemelder

Brække og Holt A/S, St. Olavsgt. 21 B, Oslo 1

Ansvarshavende

Ing. Jon Holt, St. Olavsgt. 21 B, Oslo 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

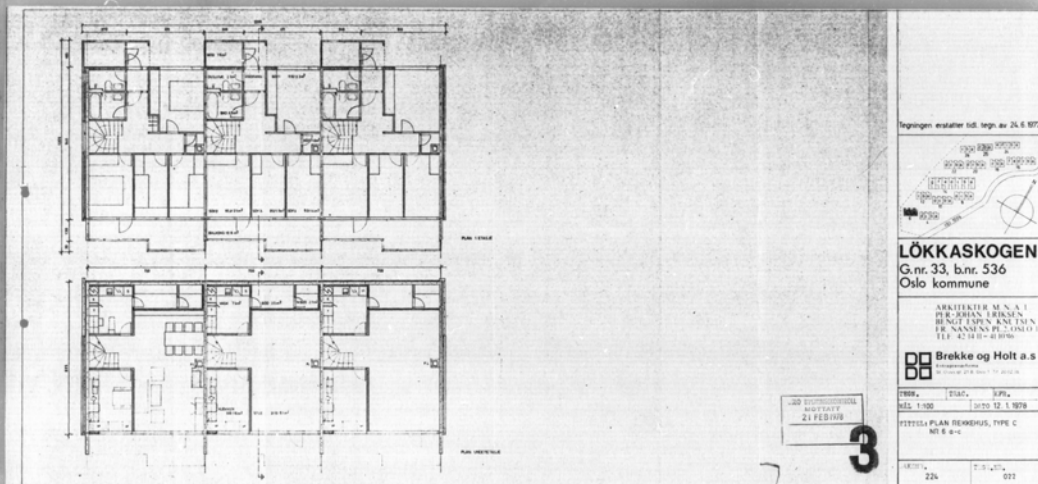
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

funng.

Ø. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Løkkaskogen 6C
0773 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Øiestad

Telefon: 909 37 280
E-post: Karianne.oiestad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre